

## Wohnungsbau

# Schöne Aussichten

Der Architekt Titus Bernhard baute bisher Villen für Reiche, sehr groß, sehr luxuriös, sehr teuer. Jetzt will er lieber Sozialwohnungen entwerfen. Über einen Sinneswandel.

VON GERHARD MATZIG

Links gibt's den Wischmopp im Sonderangebot des Vileda-Werksverkaufs, rechts den Gewürztraminer aus der Pfalz, lieblich, die Flasche zu 2,79 Euro, bei Lohnt-sich-Lidl. Dazwischen, zwischen Outlet, wo man sparen, und Discount, wo man Schnäppchen jagen kann, befindet sich am Augsburger Martinipark eine Zufahrt. Sie führt zu einer Manufaktur der Schönheit und Erlesenheit. Es ist ein Sehnsuchtsort.

In der Manufaktur, die ein Architekturbüro ist, wird am letzten großen Luxus unserer Zeit gearbeitet. An der immer teureren und immer selteneren Ressource "Raum". Hier, Provinostraße 52, in einem alten, rötlich patinierten Backstein-Industriebau, ist man mit dem Architekten Titus Bernhard verabredet.

Eine Stahltreppe führt zum Büro hinauf. An der Tür ein Schild: Titus Bernhard Architekten. "Think Before You Act", steht daneben, erst denken, dann handeln. Das ist nicht einfach in einer Welt, wo zwar nicht das Handeln, aber der Handel das Denken lenkt. Wo der Grund eine Anlageform definiert und nicht den Boden umschreibt, auf dem man steht.

Bernhard, 55, erinnert von ferne an den frühen "Tatort"-Kommissar Franz Leitmayr alias Udo Wachtveitl. Er ist einer der Architekten, die erfolgreich vor allem eines entwerfen: Villen. Also Häuser, große Häuser, Supervillen für Reiche und Superreiche, feinst proportionierte und hintersinnig detaillierte Raumsulpturen, in denen man auch noch schön, wenn nicht schöner wohnen kann.

## **Ist nicht Geld ohne Ende der Traum eines jeden Architekten? Nein, es kann auch Albtraum sein**

Titus Bernhard ist ein Gestalter des unerhörten Reichtums unserer Zeit. Oder muss man sagen: war? Ausgerechnet er besinnt sich immer mehr auf ein anderes Leben. Auf ein Leben, in dem die Bauherren, bei denen Geld keine Rolle spielt, seltener werden.

Geld ohne Ende für Raum, Materie und Licht: Normalerweise ist das der Traum eines Architekten. Oder ein Albtraum.

Unter den Baumeistern ist Titus Bernhard eine Art Saulus am Bau, aus dem nun womöglich ein Paulus wird. Titus Bernhard sagt: "Ich erfinde unser Büro neu. Wenn wir bisher zu achtzig Prozent Villen und Einfamilienhäuser gebaut haben, werden daraus vielleicht zwanzig Prozent. Wir durchlaufen eine Metamorphose, einen fließenden Paradigmenwechsel."

Und die restlichen achtzig Prozent? "Tja", sagt er und legt den Arm über den mit weißem Leder bezogenen "Barcelona-Chair", den sich Lilly Reich und Ludwig Mies van der Rohe 1929 für den deutschen Pavillon der Weltausstellung in Barcelona ausgedacht haben. Alles in diesem Architekturbüro - die Bücher, die Kunstwerke, die Raumteiler, die keine Raumteiler sind, sondern weiche weiße Stoffbahnen - erweckt im Besucher den dringenden Wunsch, man hätte die Garderobe einer gründlicheren Überprüfung unterzogen, ehe man hergekommen ist. Sogar der Kickerkasten und der Boxsack im Empfangsbereich, die von einem exzentrischen Kronleuchter beschirmt werden, stehen dermaßen perfekt arrangiert im Raum, dass man Zufall unbedingt ausschließen muss. "Tja", sagt also Titus Bernhard, "im Idealfall machen wir in Zukunft viel mehr sozialen Wohnungsbau. Das ist die Aufgabe der Stunde."



Schönheit für alle: In Augsburg wurden schon im 16. Jahrhundert Sozialsiedlungen gebaut, jetzt soll einmal mehr geförderter Wohnungsbau entstehen - aber im Stil einer mondänen und modernen Ästhetik. *Simulation: Titus Bernhard Architekten*

Natürlich wird es auch um andere Bauaufgaben gehen. Um normale Bauaufgaben, kleine Bauaufgaben. Es geht dem Augsburger Architekten um ein "Bauen für Menschen, für die Outletcenter und Discounter keine Haltungsfragen, sondern Überlebensnotwendigkeiten darstellen". Titus Bernhard löst sich aus einer Welt, in der ein Wischmopp vor allem etwas für das Personal ist.

Das hat mit einer Zeit zu tun, die einerseits aus dem Boom von Luxusimmobilien besteht - und andererseits aus der realen Wohnungsnot, die auch abseits der großen deutschen Städte wie Berlin, Hamburg oder München die Mitte der Gesellschaft erreicht hat. Die auch in Augsburg zu spüren ist oder in Gütersloh, die nicht mehr schichtspezifisch ist, sondern Millionen Menschen bedroht.

Auch anderswo. Der Welt fehlen aufgrund der rasant sich beschleunigenden Verstädterung schon in den nächsten Jahren bis zu einer Milliarde Wohnungen. Eine Milliarde. Es ist der richtige Zeitpunkt,

um als Architekt darüber nachzudenken, ob sich der Beruf darin erschöpft, grandiose Häuser für viel Geld und wenig Menschen zu planen.

Oder ob man umgekehrt auch grandiose Häuser für wenig Geld und viele Menschen erfinden könnte? Titus Bernhard sagt: "Doch, das geht. Architekten können so etwas."

Warum aber ist das dann so selten zu sehen?

Auf dem Portal von "Europas größtem Immobilienmagazin", es nennt sich *Bellevue*, schöne Aussicht, gibt es aktuell 99 Kaufangebote unter der Rubrik "Villa in Deutschland". Unter den Top Five von 16,5 Millionen Euro (für 655 Quadratmeter Wohnfläche) bis zu gut sieben Millionen Euro befinden sich drei Objekte in Grünwald bei München - und zwei in München selbst. München und Umgebung: Das ist der Hotspot der deutschen Villenarchitektur, man könnte eine begehbare Ausstellung daraus machen. Manche Badezimmer wurden mit so viel Marmor eingekleidet, dass ein halber Steinbruch in Carrara dabei draufgegangen sein dürfte. Das Villengeschäft befindet sich derzeit im Zustand des Deliriums. Die Immobilienbranche berichtet von "fantastischen Zahlen" im Bereich der, richtig, "High-End-Produkte", wo der Wohnsinn dem Wahnsinn weicht.

## **Sozialneid ist nicht hilfreich, wenn man für das obere halbe Prozent der Gesellschaft arbeitet**

Passgenau entpuppt sich, auch in anderen Segmenten des Marktes, das Wohnen einerseits als der große Fetisch unserer Zeit. Etwas, was zur Bühne für die Inszenierung des eigenen Ichs wird. Eine Sphäre, in der sich die Wohn-Blogs und Wohn-Zeitschriften geradezu suhlen in ihren neuen Wohntrends, Wohnstilen und Wohnwelten. Und andererseits definiert das Wohnen das Existenzminimum. Für die einen hat das Wohnen etwas mit "Betongold" zu tun, für die anderen bedeutet es Dach überm Kopf. Dazwischen: die Architekten.

Titus Bernhard hat allein im Süden der Republik in den vergangenen Jahren ein halbes Dutzend der schönsten und mondänsten, aber auch gesellschaftlich irgendwie irritierendsten Villen entworfen. Zehn Millionen Euro kostet so ein Haus, beispielsweise. "Ohne Grundstück", sagt er, "versteht sich."

Natürlich versteht man das. Aber begreift man es auch?

Titus Bernhard ist ein Erbe Palladios. Die Villa, die bauhistorisch ein "Landgut" bezeichnet und vor allem in der Renaissance die Baukultur definierte, erlebt ein Comeback wie nie zuvor. Und so ist Titus Bernhard, der, seit er als junger Architekt nach seiner Ausbildung an der Technischen Universität Braunschweig bei dem Villen-Virtuosen Richard Meier in den USA in die Lehre ging, auch selbst im Laufe seiner Karriere zu einigem Wohlstand gekommen.

Warum denn auch nicht? Sozialneid ist nicht hilfreich, wenn man für das oberste halbe Prozent der Gesellschaft arbeitet. Titus Bernhard liebt daher auch selbst schöne Dinge. Seine Kunstsammlung, den Weinkeller und italienische Sportwagen aus den Sechzigerjahren. Noch lange könnte er surfen auf jenen Wellen, die es gut mit dem Sohn eines erfolgreichen Herzchirurgen meinen. Aber er hat auch eine Idee von sich selbst. Von einer Architektur, die mehr ist. Mehr als nur "less is more".



Titus Bernhard. Foto: imago/Krieger

Man muss sich Titus Bernhard als einen glücklichen Menschen vorstellen, dem es nicht reicht, glücklich zu sein. Denn er möchte ... ja was eigentlich? Erst mal will er einiges nicht mehr.

Zum Beispiel?

"Na", sagt er und lächelt wieder das charmante Leitmayr-Lächeln, "wenn zum Beispiel jemand mit einem großen Koffer Geld hier ins Büro reinschneit und 100 000 Euro einfach so auf den Tisch knallt - als Anzahlung, dann sage ich NEIN!" Herrlich, wie einst der Kleberfabrikant in "Kir Royal". In der Welt der Villen gibt es einen gewissen Haffenloher-Faktor.

"Oder wenn Sie ständig Geheimhaltungsklauseln unterschreiben müssen. Sie ahnen ja gar nicht, welche Angst die reichen Menschen umtreibt." Andererseits: Haben nicht auch reiche Menschen ein Recht auf Privatheit? Deutschland zählt da ja nun auch nicht gerade zu den tolerantesten Gesellschaften.

Was übrigens die Ängste angeht: Da kann die scheue Villenklientel beruhigt sein, denn aus Titus Bernhard ist kein Name, keine Adresse und auch keine Tirade gegen seine Bauherren herauszubekommen. Er ist absolut diskret.

"Aber, natürlich, wenn Sie plötzlich - der Ehefrau des Bauherrn ist noch etwas eingefallen auf der letzten Party - in letzter Sekunde das ganze Badezimmer umplanen müssen, was allein mehr kostet, als der Mitarbeiter, der die Baustelle betreut, in einem halben Jahr verdient; und wenn Sie dann die Badewanne eigentlich nur noch per Hubschrauber ins Badezimmer setzen lassen können, dann macht einen das auch nicht gerade glücklich."

Oder es ist die Einweihungsparty im neuen Haus, das der Architekt maßgeschneidert hat für die Bauherren. "Und dann sagt Ihnen die Bauherrin: ‚Wissen Sie, wir ziehen bald wieder weg, an den Starnberger See, aber wir wollten schon, dass Sie das bauen. Es ist dann beim Verkauf teurer!‘" Da ist man dann, sagt der Architekt "durchaus geneigt, mal den gestreckten Finger zu zeigen".





Villen wie diese, von Titus Bernhard entworfen, kosten mehrere Millionen. "Ohne Grundstück", sagt er, "versteht sich." Hier im Bild: Haus H, Süddeutschland, 2014-2015. Foto: Titus Bernhard Architekten

Es ist doch so. Es gibt Häuser. Es gibt "Architekten-Häuser". Und es gibt Häuser von Titus Bernhard, die im Wert steigen, weil sie von Titus Bernhard sind. Was den einen eine It-Bag ist, ist den anderen ein It-House. Verrückt. Schon das Architekten-Haus ist eine seltsame Erfindung. Was sollten denn Architekten bitte sonst bauen - wenn nicht Häuser?

### **Der "Geldkoffer-Auftrag" ist natürlich die Ausnahme. Er mag ihn nicht, und das hat Gründe**

Wer Titus Bernhard etwas länger zuhört, beginnt zu ahnen, warum ein Boxsack ins Büro gehört. Wobei er dem enttäuschten Reporter eigentlich gar keine Anti-Bauherren-Show bietet. Über seine Baudamen und Bauherren, die im Idealfall eher vermögend als reich sind, sagt er: "Das sind häufig kultivierte, nette und vermögende Menschen. Es ist nicht so, dass das alles Karikaturen wären. Die Sache mit dem Geldkoffer ist eine Ausnahme."

Er hat den Geldkoffer-Auftrag übrigens tatsächlich abgelehnt. Trotzdem wird er natürlich auch in Zukunft schöne und teure Häuser bauen. Aber er hat, das ist ihm wichtig, noch etwas anderes vor. Aktuell etwa den Bau einer Wohnanlage, mit der Titus Bernhard beweisen möchte, dass man für wenig Geld viele Menschen mit sehr schönen Wohnungen glücklich - und eine Stadt froh machen kann. Eine Stadt, Augsburg, in der sich auch die Fuggerei befindet. Das ist die älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt. Weit ist sie nicht entfernt von Bernhards Villenschmiede.

140 Wohnungen sollen in Augsburg im geförderten Wohnungsbau entstehen. Der Auftraggeber, die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBG, meint: "Auch Bürger mit geringeren Einkommen haben Anspruch auf guten Wohnraum und ansprechende Architektur." So kam man auf die Idee: Ein echter Villen-Experte soll das jetzt mal bauen - Titus Bernhard.

Der Architekt erzählt, wie er die Wohnanlage errichten will. Barrierefrei, typologisch variantenreich, gut ausgestattet, mit Flächen für den sozialen Austausch, Einkaufsmöglichkeiten, städtisch-urban, dabei aber auch großzügig. Das Projekt soll ein Fanal werden: Schaut her, so kann günstiger Wohnungsbau auch aussehen in einem Land, in dem die schönen Villen für die Reichen und die depressiv verstimmten Schuhkartonviertel normalerweise für die Armen sind. Wenn er mit dieser Begeisterung von seinem neuen Projekt erzählt, dem Wohnen für Arme, das reich sein soll an Architektur und Raumqualität, hat man das Gefühl: Hier entdeckt der Architekt gerade den Architekten in sich.

## **Manchmal kann ein Aschenbecher im Raum reinster Frevel sein und einen Tobsuchtsanfall auslösen**

Eigentlich entdeckt er ihn wieder. Denn die Baugeschichte kennt natürlich auch Bruno Taut, der am Beginn der Moderne die Versöhnung von herausragender Baukultur mit unterirdischen Budgets stolz als Lebensaufgabe betrachtet hat. Längst ist klar: Raum ist in der kleinsten Hütte.

Wobei auch andere Architekten ihre gestalterischen Möglichkeiten nun nicht länger beschränken wollen auf den Einbau frei stehender Badewannen. Arno Brandlhuber ist so ein Architekt. Oder auch die Architekten aus dem Büro Graft.

Es ist ja eh ziemlich verrückt, dass es mittlerweile Architekten gibt, die fast nur Krankenhäuser bauen. Oder Planer, die sich fast nur Gefängnisse ausdenken. Oder Leute, die fast nur Villen realisieren. Architekten sollten in der ganzen Bauwelt zu Hause sein. Es ist ein ganzheitlicher Beruf.

Die Architektenschaft wird auch weiterhin singuläre Architekten-Häuser entwerfen. Aber zunehmend geht es ihr angesichts von Flüchtlingselend und sozialer Frage auch um ganz andere Häuser. Um solche, die besser in unsere Zeit passen.

Als Richard Meier, der Lehrmeister von Titus Bernhard, eines seiner ersten Häuser gebaut hatte, für die eigenen Eltern, soll er beim Besuch einen Tobsuchtsanfall erlitten haben. Ihn störte der Aschenbecher, der ihm inmitten der Raumkunst als Frevel erschien. So hat er ihn den Bauherren an den Kopf geworfen. Meier hat das dem Reporter einmal selbst erzählt - obwohl es mutmaßlich eine Dreiviertellegende ist. Aber eine die Meier gut gefällt: als Bild eines Architekten, der gnadenlos ist, wenn es um Perfektion und Schönheit geht.

Titus Bernhard hätte auch gut als erfolgreicher Architekt enden können, der seinen reichen Bauherren zur Sicherheit die Aschenbecher entwirft oder der ihnen die Möbel festschraubt, damit der Raumeindruck nicht durch so etwas Banales wie das Leben der Menschen gestört wird. Aber wenn er nach all den Supervillen für Superreiche jetzt an der Realisierung einer Wohnanlage für Bedürftige arbeitet, dann wird der Perfektionist nicht ruhen, bis er beides versöhnt hat: den Traum vom Wohnen und den Raum zum Leben. Und das sind auch ganz schöne Aussichten.